

## OMGEVINGSVERGUNNING

### **Aanvrager**

Woonpunt  
Postbus 1112  
6201 BC MAASTRICHT

### **Aanvraag**

Burgemeester en wethouders hebben op 1 december 2023 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 147 woningen. De aanvraag betreft de locatie Slakkenstraat, Paludestraat, Horstplein, Pastoor Roselaersplein, Van Rossumstraat, Poelsstraat, Burgemeester Boshouwerslaan en Stuytstraat en is geregistreerd onder nummer Z2023-00002605.

De omgevingsvergunning is aangevraagd voor de volgende activiteiten:

- Bouwen
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

### **Vorbereidingsprocedure**

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna Wabo).

Vastgesteld is dat het college van Burgemeester en wethouders van Heerlen het ter zake bevoegd gezag is. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 Wabo is u de procedure, beslistermijn en de beschikbare rechtsmiddelen tegen de beschikking medegedeeld.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.8 Wabo is de aanvraag getoetst aan de Regeling omgevingsrecht (Mor, indieningsvereisten).

De ingediende bescheiden voldeden niet aan vorengenoemde regeling. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 4:5, lid 1, onder c Algemene wet bestuursrecht is u bij schrijven van 25 januari 2024 verzocht om uiterlijk 18 april 2024 de ontbrekende bescheiden alsnog aan te reiken. Op 8 mei 2024 zijn de laatste bescheiden ontvangen. Deze voldoen aan vorengenoemde regeling zodat de aanvraag ontvangen is.

U is meegedeeld dat uw aanvraag verder in behandeling wordt genomen.

De aanvraag is verder beoordeeld aan de weigeringsgronden als bedoeld in § 2.3 Wabo.

Ingevolge artikel 3.3 zijn er geen aanhoudingsgronden van toepassing.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 Wabo is de ontwerpbesikking met bijhorende stukken op grond van de Algemene wet bestuursrecht (afdeling 3:4) op 2 augustus 2024 gepubliceerd en heeft aansluitend gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Een ieder is hiermee in de gelegenheid gesteld om zijn/haar zienswijze(n) in te brengen.

Er is gebruik gemaakt van de gelegenheid tot het inbrengen van zienswijzen. De ingebrachte zienswijzen hebben ons er niet van kunnen overtuigen ons standpunt aan te passen en anders te beschikken. Voor de inhoudelijke beoordeling wordt naar de bijgevoegde nota van zienswijzen verwezen.

### **Besluit**

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 12 november 2024 besloten, gelet op artikel 2.1, 2.2 en § 2.3 Wabo en op de overwegingen die zijn opgenomen in deze vergunning, de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

- Bouwen
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

De navolgende documenten maken onderdeel uit van het besluit:

- 20489-02SKS-CON-BL47CD-ZZ-XX-DO02.pdf
- 230127 BB-rapport 77 won Maastricht 5-4-2024.pdf
- 230127 MPG-rapport 77 won Maastricht 3-11-2023.pdf
- 2023178 DO Hoensbroek Slakhorst-Kelder 3.pdf
- 2023178 DO Hoensbroek Slakhorst-Kelder 2.pdf
- 2023178 DO Hoensbroek Slakhorst-Kelder 1.pdf
- RO\_Bijlage 13A ActiviteitenplanHuisMusEnGewoneDwergvleermuis.pdf
- 676090\_DO6--08\_Blok\_45A\_en\_45B\_PrincipeDetailsB.pdf
- R4295 TEK TO 20240531 RHU TO30 - principedetails.pdf
- 676090\_AADM\_DO 0 -- 01E - waterpomp.pdf
- R4295 TEK TO59A ventilatie en principe riolering.pdf
- R4295 TEK TO58A ventilatie en principe riolering.pdf
- R4295 TEK TO57A ventilatie en principe riolering.pdf
- R4295 TEK TO56A ventilatie en principe riolering.pdf
- R4295 TEK TO54A ventilatie en principe riolering.pdf
- R4295 TEK TO53A ventilatie en principe riolering.pdf
- R4295 TEK TO51A ventilatie en principe riolering.pdf
- R4295 TEK TO50A ventilatie en principe riolering.pdf
- R4295 TEK TO52A ventilatie en principe riolering.pdf
- 676090\_AADM\_DO 0 -- 01F - trafo 1.pdf
- 676090\_AADM\_DO 0 -- 01A - toegangspoort BurgBoshouwerslaan.pdf
- 2023-1623\_Rioleringstekening blad 4.PDF
- 676090\_DO6--05\_Blok\_VII\_PrincipeDetailsB.pdf
- 676090\_DO6--04\_Blok\_VI\_PrincipeDetailsB.pdf
- 676090\_DO6--10\_Blok\_47A\_en\_47B\_PrincipeDetailsB.pdf
- 676090\_DO6--09\_Blok\_45C\_PrincipeDetailsB.pdf
- 676090\_DO---03\_Blok\_V\_OverzichtsTekeningenB.pdf
- 676090\_DO---11\_Blok\_53\_OverzichtC.pdf
- R4295 TEK TO 20240531 EMO TO18 Van Rossumstraat Blok XII.pdf
- R4295 TEK TO 20240531 EMO TO10 Slakkenstraat Blok 4.pdf
- R4295 TEK TO 20240531 EMO TO16 Pastoor Roselaersplein Blok X.pdf
- R4295 TEK TO49A Bouwbesluittoets.pdf
- R4295 TEK TO46A Bouwbesluittoets.pdf
- R4295 TEK TO43A Bouwbesluittoets.pdf
- R4295 TEK TO42A Bouwbesluittoets.pdf
- 20489-02SKS-CON-BLIX-ZZ-XX-DO71.pdf

- 20489-02SKS-CON-BL04-ZZ-XX-DO11.pdf
- 20489-02SKS-CON-BLIV-ZZ-XX-DO21.pdf
- 20489-02SKS-CON-BLIX-ZZ-XX-DO72.pdf
- 20489-02SKS-CON-BLIII-ZZ-XX-DO32.pdf
- 676090\_DO2--10\_Blok\_47A\_47B\_GevelaanzichtenA.pdf
- 676090\_DO2--08\_Blok\_45A\_en\_45B\_GevelaanzichtenA.pdf
- 20489-02SKS-CON-BLXIII-ZZ-XX-DO91.pdf
- 5400-DO\_ConstructietekeningenVanDerWerfEnNass.pdf
- WPAC-geluid\_V2020\_0-type\_D\_PlatDak.pdf
- WPAC-geluid\_V2020\_0-type\_B\_InKap.pdf
- WPAC-geluid\_Slakhorst BAM woning type T5\_1.pdf
- 5400-M0001\_StatischeBerekening.pdf
- R4295 TEK TO55A ventilatie en principe riolering.pdf
- 676090\_AADM\_DO 0 -- 01B - toegangspoort VanRossumstraat.pdf
- R4295 TEK TO 20240507 EMO TO01 Situatie.pdf
- 2023-1621\_Rioleringstekening blad 2.PDF
- 676090\_DO6--02\_Blok\_II\_PrincipeDetailsB.pdf
- 676090\_DO6--03\_Blok\_V\_PrincipeDetailsB.pdf
- 676090\_DO6--01\_Blok\_I\_PrincipeDetailsB.pdf
- 676090\_DO6--11\_Blok\_53\_PrincipeDetailsB.pdf
- R4295 TEK TO 20240507 EMO TO02 buitenbergingen.pdf
- 676090\_DO---05\_Blok\_VII\_OverzichtsTekeningenB.pdf
- 676090\_DO---02\_Blok\_II\_OverzichtsTekeningenB.pdf
- R4295 TEK TO 20240531 EMO TO11 Horstplein Blok 47C en 47D.pdf
- R4295 TEK TO47A Bouwbesluittoets.pdf
- R4295 TEK TO44A Bouwbesluittoets.pdf
- 20489-02SKS-CON-BL47CD-ZZ-XX-DO01.pdf
- 20489-02SKS-CON-BLXII-ZZ-XX-DO51.pdf
- 20489-02SKS-CON-BL04-ZZ-XX-DO12.pdf
- 676090\_DO2--07\_Blok\_XVI\_XV\_GevelaanzichtenA.pdf
- 676090\_DO2--05\_Blok\_VII\_Gevelaanzichten.pdf
- 676090\_DO2--02\_Blok\_II\_Gevelaanzichten.pdf
- 676090\_AADM\_DO 0 -- 01H - berging.pdf
- 230375\_02\_statische berekening rijwoningen.pdf
- 676090\_AADM\_DO 0 -- 01G - trafo 2.pdf
- 676090\_DO---30\_Situatietekening-woningtypen\_A3L.pdf
- RO\_Bijlage 4A SituatietekeningWoonblokken.pdf
- RO\_Bijlage 2A SituatietekeningenTotaal.pdf
- RO\_Bijlage 1A TekeningenAfwijkingenVigerendBestemmingsplan.pdf
- 2023-1622\_Rioleringstekening blad 3.PDF
- 2023-1620\_Rioleringstekening blad 1.PDF
- 676090\_DO6--07\_Blok\_XVI\_XV\_PrincipeDetailsC.pdf
- 676090\_DO6--06\_Blok\_XIV\_PrincipeDetailsB.pdf
- 676090\_DO---06\_Blok\_XIV\_OverzichtC.pdf
- 676090\_DO---04\_Blok\_VI\_OverzichtC.pdf
- 676090\_DO---01\_Blok\_I\_OverzichtsTekeningenB.pdf
- 676090\_DO---10\_Blok\_47A\_47B\_OverzichtC.pdf
- 676090\_DO---09\_Blok\_45C\_OverzichtC.pdf

- 676090\_DO---08\_Blok\_45A\_45B\_OverzichtC.pdf
- 676090\_DO---07\_Blok\_XVI\_XV\_OverzichtD.pdf
- R4295 TEK TO 20240531 EMO TO17 Van Rossumstraat Blok XI.pdf
- R4295 TEK TO 20240531 EMO TO13 Slakkenstraat Blok IV.pdf
- R4295 TEK TO 20240531 EMO TO12 Slakkenstraat Blok III.pdf
- R4295 TEK TO 20240531 EMO TO19 Poelsstraat Blok XIII.pdf
- R4295 TEK TO 20240531 EMO TO14 Pastoor Roselaersplein Blok VIII.pdf
- R4295 TEK TO 20240531 EMO TO15 Pastoor Roselaersplein Blok IX.pdf
- R4295 TEK TO48A Bouwbesluittoets.pdf
- R4295 TEK TO45A Bouwbesluittoets.pdf
- R4295 TEK TO41A Bouwbesluittoets.pdf
- R4295 TEK TO40A Bouwbesluittoets.pdf
- 20489-02SKS-CON-BLXI-ZZ-XX-DO41.pdf
- 20489-02SKS-CON-BLIII-ZZ-XX-DO31.pdf
- 20489-02SKS-CON-BLX-ZZ-XX-DO61.pdf
- 20489-02SKS-CON-BLVIII-ZZ-XX-DO81.pdf
- 676090\_AADM\_DO 0 -- 01C - overige gevels fase 3.pdf
- 676090\_DO 18 03-Rio..pdf
- 676090\_DO 18 02-Rio..pdf
- 676090\_DO 18 01-Rio..pdf
- 20489-02SKS-CON-BLXII-ZZ-XX-DO52.pdf
- 20489-02SKS-CON-BLXI-ZZ-XX-DO42.pdf
- 20489-02SKS-CON-BLX-ZZ-XX-DO62.pdf
- 676090\_DO2--03\_Blok\_V\_Gevelaanzichten.pdf
- 8170299\_1701423109185\_676090\_DO2--01\_Blok\_I\_Gevelaanzichten.pdf
- 2023-1624\_Profielen.PDF
- 2023-1625\_Details.PDF
- WPAC-geluid\_V2020\_0-type\_G\_PlatDak.pdf
- WPAC-geluid\_V2020\_0-type\_C\_PlatDak.pdf
- 230375\_01\_statische berekening levensloopwoning.pdf
- 676090\_AADM\_DO 0 -- 01D - overige gevels fase 1.pdf
- 20489-02SKS-CON-BLVIII-ZZ-XX-DO82.pdf
- 20489-02SKS-CON-BLXIII-ZZ-XX-DO92.pdf
- 20489-02SKS-CON-BLIV-ZZ-XX-DO22.pdf
- 676090\_DO2--06\_Blok\_XIV\_GevelaanzichtenA.pdf
- 676090\_DO2--11\_Blok\_53\_GevelaanzichtenA.pdf
- 676090\_DO2--09\_Blok\_45C\_GevelaanzichtenA.pdf
- WPAC-geluid\_V2020\_0-type\_F\_PlatDak.pdf
- WPAC-geluid\_V2020\_0-type\_A\_InKap.pdf
- RuimtelijkeOnderbouwingA.pdf
- 676090\_DO 18 04-Rio..pdf
- 676090\_DO2--04\_Blok\_VI\_GevelaanzichtenA.pdf
- WPAC-geluid\_V2020\_0-type\_E\_PlatDak.pdf
- WPAC-geluid\_Slakhorst tussenwoning\_beuk\_5100mm.pdf
- WPAC-geluid\_Slakhorst tussenwoning\_beuk\_5400mm.pdf
- WPAC-geluid\_Slakhorst tussenwoning\_beuk\_6300mm.pdf
- RO\_Bijlage 9A VerkennendBodemonderzoek.pdf
- RO\_Bijlage 7A Watertoets.pdf

- RO\_Bijlage 8A Basisrioleringsplan.pdf
- RO\_Bijlage 6A AkoestischOnderzoekWegverkeerslawaii.pdf
- RO\_Bijlage 19A VerslagVooroverleg.pdf
- RO\_Bijlage 3A NotitieNa-ijlendeEffectenSteenkoolwinning.pdf
- RO\_Bijlage 5A BesluitVormvrijeMER-Beoordeling.pdf
- RO\_Bijlage 17A ArcheologischOnderzoek.pdf
- RO\_Bijlage 16A EcologischeVoortoets.pdf
- RO\_Bijlage 15A Stikstofdepositieonderzoek.pdf
- RO\_Bijlage 12A UpdateNatuuronderzoek.pdf
- RO\_Bijlage 14A OnderzoeksresultatenNajaarsonderzoek.pdf
- RO\_Bijlage 11A NaderFlora-EnFaunaonderzoek.pdf
- RO\_Bijlage 10A Flora-EnFaunaonderzoek.pdf
- PB\_ECO\_cilinderunit\_D-generation\_ERST.pdf
- Productblad-SUZ-SWM30VA-40VA2-60VA2.pdf
- PB\_ECO\_SUZ-SWM40-60-80VA.pdf
- ProductbladMupanUltraXSisolatieSATIJNplus.pdf
- GD210336.R02.V2.0.pdf
- 23214 Hoensbroek Slakhorst 70won\_MPG.pdf
- 23214 Hoensbroek Slakhorst 70won\_BENG.pdf
- 2019-Efectis-R000051 CRH Europe zsa\_brandattest.pdf
- HoensbroekSlakhorstBerekeningsrapport.pdf
- RO\_Bijlage 18A Selectiebesluit.pdf
- MerfordWarmtepompomkastingDiceSATIJNplus.pdf
- Z2023-00002605 AOK 21-02-2024 VOL.pdf
- 01 Nota van zienswijzen Slakhorst.pdf

Per activiteit zijn de nader in te dienen bescheiden, voorschriften en overwegingen als bijlage bijgevoegd. Deze maken onderdeel uit van dit besluit.

### **In werking treden beschikking**

De beschikking treedt in werking de dag nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken (6 weken na het verzenden aan de aanvrager). Deze termijn kan verlengd worden indien dit bij rechterlijk vonnis (voorlopige voorziening) wordt bepaald.

### **Beroep**

Als u het niet met ons besluit eens bent, kunt u beroep instellen. Dat doet u door een beroepschrift in te dienen. In alle gevallen moet u dat binnen zes weken na de datum van het besluit doen. Dit geldt ook als u nog in overleg bent met de behandelend ambtenaar. Desnoods stuurt u een pro forma beroepschrift, waarna u door de Rechtbank een termijn wordt gegeven voor het indienen van een gemotiveerd beroepschrift.

Meer informatie vindt u op:

<https://www.rechtspraak.nl/Uw-Situatie/Naar-de-rechter/Betrokken-bij-een-rechtszaak/Belanghebbende/Paginas/Belanghebbende-in-het-bestuursrecht.aspx>

Schriftelijk indienen:

Rechtbank Arrondissement Limburg  
Sector Bestuursrecht  
Postbus 950  
6040 AZ Roermond

Zet in uw beroepschrift ten minste :

- tegen welk besluit u beroep instelt (bij voorkeur een kopie bijvoegen);
- de datum en het kenmerk van het besluit waartegen u beroep instelt;
- uw naam, adres en woonplaats;
- waarom u beroep instelt;
- uw handtekening.

Als u voor iemand anders beroep instelt, bijvoorbeeld namens een bedrijf of een vereniging, stuur dan een machtiging mee of een kopie van de statuten, zodat blijkt dat u bevoegd bent om dat te doen.

#### *Spoedeisende situatie*

Het indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Als u een bezwaarschrift hebt ingediend en er is sprake van een spoedeisende situatie, dan kunt u tevens een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening indienen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg, Bestuursrecht (Postbus 950, 6040 AZ Roermond).

U kunt uw verzoek ook digitaal indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde internetpagina voor de precieze voorwaarden.

### **Nota bene**

#### **Intrekken vergunning**

Indien geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van deze vergunning kan deze, ingevolge artikel 2.33, lid 2a Wabo, geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken. Hiervoor gelden de volgende termijnen:

- 26 weken voor zover de vergunning betrekking heeft op de activiteit 2.1-1.a (bouwen);

Burgemeester en wethouders gaan niet over tot intrekking voordat zij de houder van de vergunning hebben gehoord.

#### **Start en gereed melden activiteit**

U kunt via de internetpagina [www.heerlen.nl/startofgereedmeldingbouw](http://www.heerlen.nl/startofgereedmeldingbouw) digitaal aan ons doorgeven wanneer u start met de vergunde activiteit. Als de activiteit gereed is kunt u dat ook aangeven via de zelfde link. Andere mogelijkheden om e.e.a. aan ons door te geven zijn telefonisch: 14 045. Vermeldt u daarbij steeds uw dossiernummer, naam en adres.

### **Straatpeil en rooilijn**

U mag niet met bouwen beginnen voordat namens burgemeester en wethouders het straatpeil is aangegeven en/of de rooilijnen op het bouwterrein zijn uitgezet. Een aanvraag rooilijn en peil kunt u via de internetpagina [www.heerlen.nl/uitzetten-rooilijn-en-peil](http://www.heerlen.nl/uitzetten-rooilijn-en-peil) digitaal indienen.

Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders van Heerlen,

de loco secretaris,

de burgemeester,

Drs. D. Huurdemans

drs. R. Wever

## **Het bouwen van een bouwwerk**

### **Nog in te dienen gegevens en bescheiden**

Met de uitvoering op onderdeel mag niet worden begonnen, alvorens de navolgende bescheiden zijn overgelegd en zijn goedgekeurd. De bescheiden dienen uiterlijk 3 weken voor de aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden te worden verstrekt:

#### Constructie

detailberekening(en) met tekening(en) van de toe te passen beton-, staal- en/of houtconstructies;

#### Welstand

Bemonstering van toe te passen materialen.

### **Voorschriften**

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

#### Bodem

Voorafgaand aan de start van de herstructurering moet de bodemkwaliteit voldoende inzichtelijk gemaakt worden middels een bodemonderzoek en waar nodig moet deze nog geschikt gemaakt worden voor het beoogde gebruik. Het aanvullend bodemonderzoek dient ter beoordeling voorgelegd worden aan de gemeente alvorens gestart mag worden met de bouw. U kunt hiervoor contact opnemen met [bodem@heerlen.nl](mailto:bodem@heerlen.nl).

#### Installaties betreffende gas, water en elektra

De installaties betreffende gas, water en elektra mogen pas in gebruik worden genomen nadat een goedkeuringsrapport is afgegeven door een erkend installateur, aangesloten bij de Vereniging van Nederlandse Installateurs en dat rapport is voorzien van een KOMO-vakbekwaamheidscertificaat. Pas dan kunt u ervan uitgaan dat de installaties voldoen aan de vereiste voorschriften en voldoende veilig zijn.

#### Veiligheid op en om het bouwterrein

Met de uitvoering mag niet worden begonnen, voordat:

- het terrein waarop wordt gebouwd, grond wordt ontgraven of dergelijke werkzaamheden worden verricht, door een doeltreffende afscheiding van de weg en van het aangrenzende erf of terrein is afgescheiden;
- met het bouwtoezicht overleg is gepleegd omtrent de op het bouwterrein c.q. in de bouwput te treffen voorzieningen ter voorkoming van schade en/of hinder voor de omgeving;

#### Start en gereed melden activiteit

U kunt via het de link [www.heerlen.nl/startofgereedmeldingbouw](http://www.heerlen.nl/startofgereedmeldingbouw) digitaal aan ons doorgeven wanneer u start met de vergunde activiteit. Als de activiteit gereed is kunt u dat ook aangeven via de zelfde link. Andere mogelijkheden om e.e.a. aan ons door te geven zijn telefonisch: 14 045. Vermeldt u daarbij steeds uw dossiernummer, naam en adres.

#### Straatpeil en rooilijn

U mag niet met bouwen beginnen voordat namens burgemeester en wethouders het straatpeil is aangegeven en/of de rooilijnen op het bouwterrein zijn uitgezet. Een aanvraag rooilijn en peil kunt u via de link [www.heerlen.nl/uitzetten-rooilijn-en-peil](http://www.heerlen.nl/uitzetten-rooilijn-en-peil) digitaal aanvragen.

## **Overwegingen**

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

### Ruimtelijke ordening

Het bouwplan is gelegen in het bestemmingsplan 'Hoensbroek Zuid' (vastgesteld d.d. 02-06-2009) op gronden met de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin', 'Erf', 'Groen' en 'Verblijfsdoeleinden'.

Voor een groot deel past de beoogde ontwikkeling binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan, waarbij de woningen over het algemeen gesitueerd zijn binnen de reeds bestaande bestemming 'Wonen'. Op enkele vlakken is sprake van beperkte afwijkingen.

Voor een aantal woningen wordt de in het bestemmingsplan maximale bouwhoogte van 8 meter overschreden. Op enkele plekken worden de bestaande bestemmingsgrenzen, bouwvlakken en/of hoogtescheidingslijnen overschreden. Bij de levensloopbestendige woningen komt de achtergevel van de achteraanbouw iets voorbij de bouwrens te liggen.

Verder worden op enkele plekken hogere (tuin)muren gerealiseerd dan toegestaan op grond van het bestemmingsplan.

Verder worden enkele gronden gebruikt op een andere wijze dan in de bestemming is bepaald.

In bijlage 1 van de ruimtelijke onderbouwing zijn de afwijkingen van het bestemmingsplan op tekeningen verwerkt.

Voor de motivatie om toepassing te geven aan artikel 2.12 Wabo wordt verwezen naar de overwegingen onder de activiteit 2.1 lid 1.c.

### Welstand

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Heerlen, waarin de welstandscommissie ingevolge artikel 6.2 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht is ondergebracht, heeft op 21 februari 2024 geadviseerd met uw bouwplan akkoord te gaan. Het advies is als document bij het besluit bijgevoegd.

### Bouwbesluit

Aan de hand van de bij dit besluit behorende documenten is aannemelijk gemaakt dat het bouwplan zal voldoen (onder voorwaarden) aan de voorschriften zoals gesteld in het Bouwbesluit.

## **Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening**

### **Overwegingen**

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

#### *Inleiding*

Het bouwplan is gelegen in het bestemmingsplan 'Hoensbroek Zuid' (vastgesteld d.d. 02-06-2009) op gronden met de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin', 'Erf', 'Groen' en 'Verblijfsdoeleinden'.

Voor een groot deel past de beoogde ontwikkeling binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan, waarbij de woningen over het algemeen gesitueerd zijn binnen de reeds bestaande bestemming 'Wonen'. Op enkele vlakken is sprake van beperkte afwijkingen.

Voor een aantal woningen wordt de in het bestemmingsplan maximale bouwhoogte van 8 meter overschreden. Op enkele plekken worden de bestaande bestemmingsgrenzen, bouwvlakken en/of hoogtescheidingslijnen overschreden. Bij de levensloopbestendige woningen komt de achtergevel van de achteraanbouw iets voorbij de bouwrens te liggen.

Verder worden op enkele plekken hogere (tuin)muren gerealiseerd dan toegestaan op grond van het bestemmingsplan.

Verder worden enkele gronden gebruikt op een andere wijze dan in de bestemming is bepaald.

In bijlage 1 van de ruimtelijke onderbouwing zijn de afwijkingen van het bestemmingsplan op tekeningen verwerkt.

#### *Goede ruimtelijke ordening*

Ingevolge artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 3° Wabo, kan medewerking worden verleend aan het gebruik indien het niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De afwijking van het bestemmingsplan dient een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten. Uit deze onderbouwing moet blijken dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hierbij wordt gekeken naar beleidsmatige, milieu- en stedenbouwkundige aspecten.

Uit de ruimtelijke onderbouwing inclusief de bijbehorende onderzoeken met het kenmerk: "*RuimtelijkeOnderbouwingA.pdf*" en de naam "Herstructurering Slakhorst Heerlen" blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing voldoet aan de vereisten zoals bedoeld in artikel 5.20 Besluit omgevingsrecht (Bor) in combinatie met artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Daarmee is voldoende gemotiveerd dat het gebruik in afwijking van het bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.